

ment la responsabilité pour les transmettre ultérieurement à un organisme public » (7).

Bien que le contexte du livre de William Whyte soit essentiellement américain, nous avons l'intime conviction qu'une démarche analogue adaptée au *contexte français*, pourrait rendre les plus grands services en matière de conservation des espaces ouverts.

Remarquons, pour terminer, que les donations peuvent porter seulement sur le droit de bâtir. Autrement dit, un propriétaire voulant éviter à son domaine un lotissement ou un passage d'autoroute, sort commun des espaces ouverts, suburbains, peut céder à une collectivité publique ou privée, une servitude *non aedificandi*. On peut même dire que cette procédure amènera une stabilité beaucoup plus grande que la propriété publique pure et simple, car toute modification éventuelle sera soumise à l'accord des deux parties prenantes. En un sens, la protection du Bois de Boulogne contre le passage du boulevard périphérique aurait été mieux assurée s'il avait été en copropriété Ville de Paris - Touring Club de France, par exemple.

Une technique analogue commence d'ailleurs à être appliquée en France.

L'expérience la plus remarquable est celle menée par Frantz Weber pour la sauvegarde des Alpilles menacées par l'industrialisation du golfe de Fos : une association privée achète des terrains stratégiquement placés afin de bloquer les projets des promoteurs (8).

On pourrait au niveau d'une ville ou d'une aire métropolitaine constituer une fondation dont le conseil d'administration regrouperait, outre les « défenseurs de la nature », des propriétaires fonciers, des notaires, bref des notables,

(7) Un bon exemple de la dernière formule est le « Massachusetts Trustee of Reservation » qui, depuis 1908, a créé une sorte d'agence foncière tournante. Elle s'est assurée la maîtrise des parcelles stratégiquement situées, certaines parmi les plus belles de Cape Cod, et après y avoir intéressé l'opinion, les a en partie rétrocédées à des organismes publics afin de réaliser des parcs.

(8) Cf. Le Monde du 13 novembre 1971 - « La défense des sites à l'heure des professionnels ? Un Suisse dans les Alpilles ».

Mais peut-être conviendrait-il de mener une expérience complète de banque foncière privée ou mixte.

car on n'attrape pas les mouches avec du vinaigre ! Une telle association devrait s'appuyer sur une équipe de spécialistes, à même de résoudre les problèmes écologiques, fiscaux, juridiques et fonciers que posera une telle action. En ce sens, les Sociétés d'Aménagement Régional et les SAFER pourraient fournir l'infrastructure indispensable. On ne peut préjuger des résultats d'une telle action, mais il est évident que, par un simple conseil juridique portant sur la façon de protéger, grâce aux servitudes contractuelles entre co-partageants, un domaine menacé à terme de lotissement, une aire métropolitaine peut à bon compte préserver plusieurs centaines d'hectares d'espaces ouverts dont les charges de question ne lui incomberaient pas.

Certes, on ne saurait surestimer la bonne volonté des propriétaires fonciers, mais il y a là une voie qui ne saurait être du ressort exclusif des pouvoirs publics.

Nous ne saurions donner ici une liste exhaustive des moyens à mettre en œuvre en vue de sauvegarder les espaces ouverts. Nous avons insisté sur l'importance de *socialiser les fonctions* de la propriété privée. Mais il est une mission encore plus importante qui consiste à socialiser les fonctions du domaine public. Nous pensons plus spécialement à la politique très active en Hollande et en Allemagne notamment de ce que l'on a appelé jadis les « jardins ouvriers ». Il y a là la possibilité de concilier propriété publique, appropriation privée et permanence des espaces ouverts. En effet, un espace ne demeurera ouvert que si, au-delà de son institutionnalisation, il accède à la territorialité.

Max FALQUE

**Société du Canal
de Provence
et d'Aménagement
de la Région
Provençale**

NB — Divers passages de ce texte ont paru dans un article du même auteur, sous le titre « Espaces ouverts et urbanisation » dans la revue URBANISME.

UN EXEMPLE SUISSE

d'après **Jean VALLAT**

En Suisse (1) où la densité de population est de trois cents personnes par km² de surface agricole en zone rurale, on a imaginé par un système de PERÉQUATION, de verser à l'agriculteur qui accepte d'entrer en « ZONE AGRICOLE CADASTREE », (c'est-à-dire, définitivement classée comme telle), la différence entre la valeur moyenne d'acquisition des terres agricoles et la valeur de terres classées en zone agricole ; le rapport entre ces deux valeurs a été calculé et fixé à 3 ; c'est le TAUX de PERÉQUATION. Cette péréquation est fonction des VALEURS AGRICOLES du sol dont il est fait une carte.

Or la TAXE pesant sur un sol est fonction de sa valeur. Ce taux est multiplié par la proportion du terrain agricole par rapport au terrain à construire. Ainsi, dans le canton de Vaud, il est prévu que dans les 50 années à venir, l'urbanisation aurait besoin de 1/13 de la surface agricole actuelle : Il s'ensuit qu'un terrain qui vaut 10 centimes (2) en valeur agricole supportera un prélèvement par mètre carré, de 4 francs environ (10 x 3 x 13) et une terre de vignes à 2 francs de valeur agricole, un prélèvement de 80 francs par mètre carré. D'autre part, la péréquation est utilisée en priorité pour rembourser les dettes pesant sur le terrain agricole : cet endettement, en Suisse, est très lourd (en moyenne, le terrain agricole supporte 10 000 francs d'endettement par hectare).

On espère, par ce moyen éviter l'accaparement des bonnes terres par la construction.

Afin d'éviter de provoquer par ce système une « mosaïque » de terres agricoles, on a envisagé de créer une FONDATION D'AMÉNAGEMENT RURAL bénéficiant d'un droit de préemption sur les terres agricoles : elle achèterait les terres libres afin de créer une réserve de terres qu'elle revendrait aux agriculteurs obligés de céder des terrains à l'espace urbain. Des syndicats d'aménagement communaux ou inter-communaux seraient chargés de l'exécution de ce programme. D'autre part, l'Etat avancerait à la Fondation (qui les rembourserait en 50 ans) les sommes nécessaires à la péréquation. Par ailleurs, la péréquation pourrait se faire aussi en nature, par un processus de remembrement portant non seulement sur les terres agricoles, mais sur toutes les catégories de terres et qui permettrait, à valeur égale, d'attribuer à ceux qui le voudraient une parcelle de terre constructible en échange d'un terrain agricole (10, 15 ou 20 fois plus grand).

N.B. — Nous reviendrons sur ces problèmes dans un prochain numéro sur « les fonctions de l'Agriculture ».

(1) Les indications du texte sont tirées d'un exposé de M. Jean Vallat, Professeur à L'Ecole Polytechnique Fédérale de Zurich, exposé fait à l'occasion du colloque « l'espace rural dans la ville » organisé par l'association « Ville-Campagne » en 1973.

(2) Il s'agit dans ce texte de francs suisses.